Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 25 avril 2025
N° CP-2025-3-4-4
N° applicatif 12055

4 ème **Commission**
Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction
Direction habitat et innovation urbaine

DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE - APPROBATION DES MARGES LOCALES ET DÉLÉGATION AU PRÉSIDENT DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Résumé : Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la délégations des aides à la pierre, signée le 1er août 2024 entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat. Il est proposé d'approuver :
- l'adoption des nouvelles marges locales de loyers à l'échelle alsacienne.
- l'adoption des nouvelles modalités de fixation des loyers et redevances maximums.
- d'approuver la délégation au Président de la Collectivité européenne d'Alsace pour la signature des avenants de gestion annuels.

1. NOUVELLES MARGES LOCALES DE LOYERS ET LOYERS ACCESSOIRES

La convention de délégation des aides à la pierre et des aides de l'ANAH, conclue entre l'Etat, l'Anah et la Collectivité européenne d'Alsace pour une durée de 6 ans (2024-2029), a été signée le 1er août 2024.

Fondées sur les dispositions de l'article D.353-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les marges locales ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations et la mixité des quartiers en tenant compte des contextes locaux.

Dès lors, pour toute opération de construction subventionnée et/ou aidée par l'Etat, les loyers maximaux des bailleurs sont :

- encadrés à l'échelle nationale sur la base d'un avis annuel de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- complétés par un barème local fixé par les délégataires des aides à la pierre en concertation avec les bailleurs sociaux.

Ce barème local, appelé marges locales, visent à améliorer l'équilibre économique des opérations qui présentent une qualité (bâti, logements, environnementale…) supérieure à la moyenne, des normes d'habitabilité dépassant la règlementation ou un niveau de service particulièrement important.

Ces majorations locales ne s'appliquent toutefois qu'aux nouvelles opérations financées en PLAI (prêt locatif social) ou en PLUS (prêt locatif à usage social) et sont limitées à 15 % de majoration du prix de loyer de base, en veillant à ce que le taux d'effort des locataires reste acceptable.

La prise de la délégation des aides à la pierre au 1er janvier 2024 a permis de constater une forte disparité dans les marges locales de loyers pratiquées sur les deux départements. Les bailleurs sociaux du territoire et la Collectivité européenne d'Alsace ont eu la volonté commune d'une convergence de ces dernières afin de faciliter les équilibres financiers des nouvelles opérations et de prendre en compte les efforts entrepris en faveur des locataires les plus défavorisés.

Une concertation entre la Collectivité européenne d'Alsace, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat a été entamée en 2024 avec deux réunions techniques qui se sont tenues les 14 septembre 2024 et 16 octobre 2024. Cette consultation s'est terminée en 2025 avec la présentation d'une grille technique convergée à l'échelle alsacienne en réunion interbailleurs du 6 mars 2025. Ce document est joint en annexe 1 au présent rapport.

Les nouvelles marges locales de loyers, applicables à compter des demandes d'agréments instruites au titre de la programmation 2025, permettent de prendre en compte :

- un zonage adapté aux conditions de tensions des prix des loyers pratiqués pour chacune des communes alsaciennes ;
- les certifications ou labellisations qui caractérisent un niveau de performance supérieur pour un habitat durable et qui peuvent comprendre certains indicateurs Sociaux et de gouvernance attendus dans les démarches d'Investissement Socialement Responsable (ISR) ;
- des critères techniques et des éco-critères répondant aux indicateurs environnementaux valorisant les conditions de confort facilitant le mieux vivre ensemble.

Il vous est proposé d'approuver ces nouvelles marges locales de loyers pour la période 2025-2026.

2. MODALITES DE FIXATION DES LOYERS ET REDEVANCES MAXIMUMS

Pour l'année 2025, la Collectivité européenne d'Alsace a décidé d'entamer un travail de convergence des loyers et redevances maximum, les différences restant importantes sur le Haut-Rhin et le Bas-Rhin**.** A ce titre, les montants ont été rehaussés dans le Bas-Rhin, et gelés dans le Haut-Rhin, afin d'aller progressivement vers une harmonisation des montants plafonds. Ce travail se poursuivra en 2026.

Il vous est proposé d'approuver les modalités de fixation des loyers et redevances maximums à l'échelle de la Collectivité européenne d'Alsace, pour l'année 2025, selon le détail ci-après et tel précisé en annexe n°2 au présent rapport.

2.1. Loyers et redevances maximums PLS pour le Bas-Rhin

Pour le Bas-Rhin les loyers PLS pratiqués en 2025 seront les suivants :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Rappel du loyer maximum de zone PLS fixé dans l'avis loyers 2025	*10,07 €*	*9,64 €*	*8,94 €*
Loyer maximum plafonné par zone exprimé en € par m^2 sur le territoire de délégation CeA /Bas-Rhin en 2025	8,53 €	8,34 €	7,97 €

Comme en 2024, l'octroi des agréments PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha. Cette zone est définie par la « carte des loyers » réalisée par le Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, et l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) avec la liste des communes avec leurs zonages en Annexe 2 de ce présent rapport.

Dans la zone Bêta de cette même liste, seuls les logements de type résidences étudiantes, les structures collectives de type EHPAD et que les « résidences seniors » pourront bénéficier d'un agrément PLS.

2.2. Loyers et redevances maximums PLS pour le Haut-Rhin

Pour l'année 2025, la Collectivité européenne d'Alsace a décidé de geler toute modification et maintenir les loyers PLS de l'avis des loyers 2024.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum plafonné par zone, exprimé en € par m^2 sur le territoire de délégation CeA /Haut-Rhin en 2025	14,68€	11,31€	9,75 €	9,34 €	8,66 €

L'octroi des agréments PLS sera réservé à l'ensemble des opérations, quel que soit le zonage sur lequel se situe la commune.

3. DELEGATION AU PRESIDENT DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE POUR LA SIGNATURE DES AVENANTS DE GESTION ANNUELS.

La convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat, prise en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, et la convention de gestion des aides à l'habitat privé de l'Anah ont été signées le 1er août 2024 pour la période 2024-2029. Ces conventions actent les objectifs et enveloppes pour la construction de logements et l'amélioration du parc existant pour une durée de 6 ans.

Conformément aux modalités de la convention cadre (article 5), des avenants de gestion doivent être signés chaque année pour décliner la programmation et les enveloppes annuelles, dans le cadre de l'enveloppe pluriannuelle contractualisée au titre de la convention cadre et de la convention de gestion 2024-2029 précitées.

Etablis en début d'année après validation par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, les avenants annuels indiquent les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année, ainsi que les objectifs du plan de relance le cas échant. Ils précisent ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'État, via le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

La signature des avenants annuels de gestion conditionne ainsi l'ouverture des droits à engagements pour chaque année de gestion.

Par ailleurs, les avenants de fin de gestion précisent au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Ils prennent en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année.

Les avenants annuels de gestion sont signés par les deux préfets de départements et par le président de la Collectivité européenne d'Alsace. Les avenants de fin de gestion et les éventuels avenants intermédiaires de gestion sont signés par le président de la Collectivité européenne d'Alsace et par le préfet du département concerné.

Afin de fluidifier à la fois l'ouverture des droits à engagements pour chaque année de gestion ainsi que la fixation de l'enveloppe définitive des droits à engagement et les objectifs quantitatifs inhérents, il vous est proposé de m'autoriser à signer les avenants de fin de gestion et les éventuels avenants intermédiaires de gestion et de prendre acte qu'un bilan présentant les résultats de chaque année de gestion des délégations précitées, au regard des objectifs et enveloppes mises à disposition pour une année N, sera présenté une fois par an à notre Assemblée .

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'adopter les nouvelles marges locales de loyers ainsi que les loyers accessoires pour la période 2025-2026, applicables sur le territoire délégué des aides à la pierre de la Collectivité européenne d'Alsace (Bas-Rhin et Haut-Rhin), joint en annexe 1 au présent rapport ;

- D'adopter les modalités de fixation des loyers et redevances maximums à l'échelle du territoire de la Collectivité européenne d'Alsace, pour l'année 2025, joint en annexe 2 au présent rapport.

- De m'autoriser à signer l'ensemble des avenants de gestion et des avenants de fin de gestion à intervenir afférents à la mise en œuvre, d'une part, de la convention de délégation de compétences de six ans, prise en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, afférente aux aides à la pierre – 2024-2029 conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat et, d'autre part, de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé – 2024-2029 conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Anah, et signées le 1er août 2024 ;

- De préciser que je présenterai, à l'assemblée délibérante, un bilan annuel afin de présenter les résultats de chaque année de gestion des délégations précitées, au regard des objectifs et enveloppes mises à disposition pour une année N en application des avenants de gestion et des avenants de fin de gestion précités.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Signé électroniquement par :
Frédéric BIERRY
Date de signature : 17/04/2025
Qualité : Président de la Collectivité européenne d'Alsace